

התוכן	מס' החלטה
- קובץ הנחיות לבניה ירוקה	05/12/2012
עדכון פרק בניה ירוקה (מהדורה 2) - קובץ הנחיות להיתרי בניה	3 - 0031-12'ב'

מטרת הדיון:

עדכון פרק בניה ירוקה בקובץ הנחיות להיתרי בניה על ידי אימוץ ת"י 5281 המעודכן (עדכון נוב' 2011).
הרחבת חלות הנחיות על מבנים בעיר.

מיקום:

תחום העיר ת"א-יפו.

יזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל
צוות העבודה לגיבוש הנחיות בראשות אדריכל העיר כולל נציגי צוותים מאגף תכנון העיר: צפון, יפו והדרום, מזרח ומרכז: נציגי אגף מבני ציבור, מנהל החינוך, היחידה לתכנון אסטרטגי והרשות לאיכות הסביבה. ההנחיות נערכו בליווי יועצת לנושא בניה ירוקה אדר' תמי הירש.

רקע:

פרק הבניה הירוקה בקובץ הנחיות להיתרי בניה שאושר על ידי הועדה המקומית מבוסס על ת"י 5281. בנובמבר 2011 פורסמה רוויזיה לת"י 5281. נעשתה בדיקה השוואתית בין דרישות התקן החדש לדרישות העיריה (פרק בניה ירוקה ופרקים נוספים בקובץ הנחיות להיתרי בניה) שהעלתה כי חלק משמעותי מדרישות ת"י 5281 החדש כבר קיימות כסטנדרט עירוני.
ת"י 5281 לבניה בת קיימה מחולק ל-9 נושאים: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, פסולת, בריאות הדייר במבנה, ניהול, חדשנות. לכל דרישה ניקוד מסויים (ראה נספח דרישות בהמשך). בניין ירוק הינו מבנה שבתכנון ובביצוע צובר 55 נקודות (בדומה לתקנים בינ"ל אחרים).
בתקן קיימות דרגות שונות כדלהלן: 55 נקודות = 1 כוכב ירוק, 65 נקודות = 2 כוכבים, 75 נקודות = 3 כוכבים, 85 נקודות = 4 כוכבים, 95 נקודות ומעלה = 5 כוכבים.
אימוץ ת"י 5281 כהנחיות מחייבות להיתרי בניה הינו חלק ממהלך של ערי פורום ה-15 החתומות על האמנה להפחתת גזי חממה.

עיקרי עדכון פרק בניה ירוקה

1. אימוץ הדרישות על פי ת"י 5281 העדכני.
2. חלות ההנחיות :

סוגי המבנים המפורטים להלן יחוייבו לעמוד בדרישות המינימליות – **55 נקודות** - בת"י 5281.

שימוש / ייעוד	מדיניות קיימת	מדיניות מוצעת
משרדים/ תעסוקה	מיני 55 נקודות	היתרי בניה מעל 500 מ"ר - מיני 55 נקודות מבנים בני 20 קומות ומעלה 65 נק' לפחות
מבני ציבור	מיני 55 נקודות	היתרי בניה מעל 100 מ"ר - מיני 55 נקודות
אכסון תירותי	מיני 55 נקודות	היתרי בניה מעל 500 מ"ר - מיני 55 נקודות מבנים בני 20 קומות ומעלה 65 נק' לפחות
בנייני מסחר	מיני 55 נקודות	היתרי בניה מעל 500 מ"ר - מיני 55 נקודות היתרי בניה מעל 10,000 מ"ר – מיני 65 נקודות
בנייני תעשייה	-	היתרי בניה מעל 500 מ"ר - מיני 55 נקודות
מגורים	מיני 55 נקודות: מתחמי מגורים (מעל 300 יח"ד) ומגדלי מגורים (מעל 12 קומות)	מבנים רבי קומות (29 מ' ומעלה) ומתחמי מגורים מעל 120 יח"ד - מיני 55 נקודות מבנים בני 30 קומות ומעלה 65 נק' לפחות

3. **יועץ בניה ירוקה** מוסמך יידרש לחתום על תכניות היתר הבניה. באחריות יועץ הבניה הירוקה של הפרוייקט להגיש דו"ח על מילוי התנאים לצורך מתן טופס 4.

4. הנחיות חדשות לצורך מילוי הדרישות המינימאליות ע"פ ת"י 5281 החדש:

1. עמידה בת"י 5282 – דרוג אנרגטי למבנים (שיפור בידוד מעטפת המבנה - קירות, הזיגוג והגג).
2. תוספת של מערכת אויר צח (בדגש על מבני חינוך).
3. תאורה טבעית בשטחים משותפים פנימיים.
4. חיישני נוכחות לשליטה בתאורה (מחוייב כמינימום).
5. מערכות מיזוג עם דרוג אנרגטי A.
6. חומרי בניה: שימוש בחומרי בניה בריאים; תקרות אקוסטיות, צבע ועוד.
7. חיוב ביועץ לנושא קרינה אלקטרומגנטית.
8. זיהוי האקולוגיה של האתר והסביבה הקרובה (סקר).

חוות דעת מה"ע (ע"י אדריכל העיר)

1. ממליץ לאשר את עדכון ההנחיות להתרי בניה כדלקמן:
 - א. אימוץ הדרישות על פי ת"י 5281 העדכני.
 - ב. חלות ההנחיות - סוגי המבנים המפורטים להלן יחוייבו לעמוד בדרישות המינימליות – 55 נקודות - בת"י 5281 :
 - מבני מגורים רבי קומות (מעל 29 מ', שווה ערך למבנים בני כ-9 קומות ומעלה).
 - מבני ציבור (היתרי בניה מעל 100 מ"ר).
 - שאר ייעודי הקרקע¹ בכל היתר בניה מעל 500 מ"ר.
 - בנייני משרדים מעל 20 קומות יחוייבו בסטנדרט בניה גבוה יותר ועמידה ב-65 נקודות (2 כוכבים).
 - בנייני מגורים מעל 30 קומות יחוייבו בסטנדרט בניה גבוה יותר ועמידה ב-65 נקודות (2 כוכבים).
 - ג. יועץ בניה ירוקה מוסמך יידרש לחתום על תכניות היתר הבניה. באחריות יועץ הבניה הירוקה של הפרוייקט להגיש דו"ח על מילוי התנאים לצורך מתן טופס 4.
2. יש לקבוע להליך הרישוי מנגנון בדיקה, אישור ופיקוח על פי החלופות הבאות:
 - מגיש היתר הבניה יקבל אישור ממכון התעדה (דוגמת מכון התקנים או אחר)
 - מגיש היתר הבניה יקבל אישור מיועץ בניה ירוקה מוסמך ברשימה שתאושר על ידי העירייה.
3. תיקי מידע: יש לעדכן דרישות אלה בתיק מידע 14 יום ממועד אישור ההחלטה.
4. פרסום : הדרישות החדשות יפורסמו באתר האינטרנט העירוני.
5. הוראות מעבר: הוראות אלו יחולו על היתרי שיוצאו בהתבסס על תיקי המידע הנ"ל.
6. הנחיות אלו יעודכנו מעת לעת.

בישיבתה מספר 0031-12'ב' מיום 05/12/2012 (החלטה מספר 3) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה:

לאמץ את חוות דעת הצוות המקצועי ותקן הבנייה הירוקה המוצע. התקן יחול גם על בניינים במסגרת תמ"א 38 בבנייה חדשה, ובנוסף, במבני ציבור תהיה הכנה לגגות ירוקים ואנרגיה סולארית. יועץ הבנייה הירוקה יהיה אדריכל או מהנדס. הועדה תשוב ותדון בעוד 12 חודשים בעדכון התקן. הועדה ממליצה להנהלת העירייה להוסיף תקנים לטובת קיימות ובנייה ירוקה. **משתתפים:** דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן ומאיר מוזס.

¹ לבנייני אכסון תיירותי, בנייני מסחר, בנייני תעשייה.